

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(KPR) DI PT. BANK MANDIRI, KANTOR CABANG KOTA KUDUS**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

AKHLIS SUHADA

C100170277

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK MANDIRI, KANTOR CABANG KOTA KUDUS

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

AKHLIS SUHADA

C100170277

Dosen

Pembimbing



**(Septarina Budiwati S.H., M.H., C.N)
NIK/NIDN. 244/0621085801**

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK MANDIRI, KANTOR CABANG KOTA KUDUS

Oleh
C100170277

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Rabu, 5 Agustus 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

Septarina Budiwati, S.H., M.H., C.N
(Ketua Dewan Penguji)

()

Darsono, S.H., M.Hum.
(Anggota I Dewan Penguji)

()

Andrea Luhur P. SH, MKn.
(Anggota II Dewan Penguji)

()

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H.)
NIDN. 00261226801



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Akhlis Suhada

Nim : C100170277

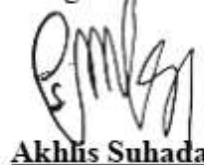
Judul : Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di PT.
Bank Mandiri, Kantor Cabang Kota Kudus

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di tulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 5 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



Akhlis Suhada

MOTTO

*“Janganlah kamu bersikap lemah dan janganlah pula kamu bersedih hati,
Padahal kamu adalah orang yang paling tinggi derajatnya jika kamu beriman.”*

(Q.S. Ali-Imran: 139)

*Dan tidak ada bagi dia segolonganpun yang akan menolongnya selain Allah; dan
sekali-kali ia tidak dapat membela dirinya.”*

(QS. Al-Kahf: 43)

“Urip Iku Urup”

(Filosofi Jawa)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan jalan kemudahan, kesehatan, serta rezeki, bagi penulis sehingga dapat memberikan kelancaran dalam menyelesaikan Studi.
2. Ibu dan Kakak, tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan baik berupa dukungan materiil maupun non materiil
3. Almamater tercinta Fakultas Hukum
2017 Universitas Muhamamdiyah
Surakarta.

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK MANDIRI, KANTOR CABANG KOTA KUDUS

ABSTRAK

Upaya pembangunan perumahan dan pemukiman sebagai hunian yang layak secara terus menerus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau dengan kualitas yang layak huni terutama untuk golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui Lembaga keuangan perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Mandiri, Tbk Kantor Cabang Kudus. Kredit Kepemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh Bank Mandiri kepada masyarakat yang menginginkan untuk membeli hunian atau unit rumah yang telah disediakan oleh pihak Perusahaan Perumahan dengan cara kredit. Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan, sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Namun tidak mudah untuk mengetahui secara pasti apakah orang yang mengajukan permohonan KPR tersebut adalah orang yang dapat dipercaya. Berbagai risiko dalam pemberian kredit dapat menyebabkan tidak dilunasinya kredit ketika tiba saat pelunasan sehingga terjadi kredit macet. Berdasarkan hal tersebut maka bank selaku pihak kreditur harus dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dengan melakukan analisis kredit dalam menyetujui suatu permohonan kredit yang diajukan. Perjanjian KPR dibuat didasarkan pada Pasal 1320, 1333, 1334, 1335, 1337 dan Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara, Undang-Undang Perbankan, dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, KPR, Perbankan

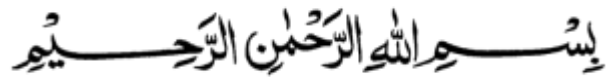
JURISDICTION OVERVIEW OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT AGREEMENTS (KPR) AT PT. BANK MANDIRI, KUDUS BRANCH OFFICE

ABSTRACT

Efforts to build housing and settlements as decent housing are continuously improved to provide an increasing number of housing and at affordable prices with decent quality for habitation, especially for groups of people who cannot buy houses in cash, they will buy houses on credit through the Institution banking finance by applying for a Home Ownership Credit (KPR). One of the banks that provide Home Ownership Loans (KPR) is PT. Bank Mandiri, Tbk Kudus Branch Office. Home Ownership Loans are loans given by Bank Mandiri to people who want to buy or housing units that have been provided by the Housing Company by way of credit. Credit provided by banks is based on trust, so by offering credit is giving trust to customers. However, it is not easy to know for sure whether the person applying for the mortgage is a trustworthy person. Various risks in providing credit can prevent bad credit when it comes to repayment, resulting in bad credit. Based on this, the bank as the creditor must be able to apply the precautionary principle by conducting credit analysis in approving a submitted credit application. The mortgage agreement is made based on Articles 1320, 1333, 1334, 1335, 1337 and Article 1338 Paragraph (1) of the Civil Code, Banking Law, and Financial Services Authority Regulations.

Keyword: *Credit Agreement, KPR, Banking*

KATA PENGANTAR



Dengan mengucapkan puji syukur Kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan memberikan hidayah-Nya. Sholawat serta salam semoga tercurah selalu kepada Rasulullah SAW, keluarga, dan para sahabat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DI PT. BANK MANDIRI, KANTOR CABANG KOTA KUDUS.”**

Skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi dan memenuhi syarat guna mendapatkan gelar sarjana hukum dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Meskipun penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Orang tuaku yang sangat aku sayangi, tertuama Alm. Bapak Semoga Allah SWT memberikan tempat yang terbaik bagimu dan semoga bapak bangga dengan anaknya ini, untuk Ibuku yang kucintai terima kasih atas cinta, ketulusan dan kasih sayang yang diberikan kepada saya yang membuat saya terus untuk senantiasa membentuk dan membimbing kepribadian saya, hingga mampu menjadi pribadi yang luar biasa sejauh ini.
2. Kakak saya tercinta Annisa Ismayanti yang memberikan doa, bimbingan, pelajaran, nasehat dan kasih sayang yang luar biasa kepada adiknya ini.
3. Bapak Dr. Kelik Wardinono, S.H., M.H selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Ibu Septarina Budiwati, S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan penulis dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu serta memberikan arahan

kepada penulis selama menuntut ilmu hingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi.

6. Orang yang selalu aku cinta, Kekasih hati saya Kirana Regita Putri Kinasih.
7. Teman-teman Grup Assalamualaikum Ukhti yaitu mas Agam, mas Salman, mas Ryan, Ollaf, Anum, Della, Jihan, Aldino, Farras, dan Mukhlis yang selalu memberikan kisah penuh suka di masa kuliah dan memberikan tempat bercerita dikalah duka.
8. Teman-teman Grup Barokah Gading, Tommy, Abdul, Wisnu, dan Iqbal telah menemani hari-hari penulis dan menjadi teman yang baik.
9. Teman-teman satu Almamater tercinta Fakultas Hukum Angkatan 2017 Universitas Muhammadiyah Surakarta.
10. Seluruh pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tugas akhir ini, terimakasih atas bantuannya dan mohon maaf apabila saya tidak mencantumkan seluruh nama secara definitive, ini semata-mata dikarenakan keterbatasan penulis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan karya ilmiah yang jauh dari sempurna, penulis berharap, penulisan ini dapat menjadi proses pembelajaran dan pengembangan diri bagi penulis.

Surakarta, 5 Agustus 2021

Penulis



AKHLIS SUHADA
C100170277

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Berpikir.....	7
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	17
1. Pengertian Perjanjian.....	17
2. Syarat Sah Perjanjian.....	18
3. Asas-asas Perjanjian.....	23
4. Prestasi Wanprestasi, Overmacht, dan Perbuatan Melanggar Hukum ...	26
5. Akibat Hukum Perjanjian.....	29
B. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	30
1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah.....	30
2. Objek dan Subjek Kredit Pemilikan Rumah.....	32
3. Prinsip-Prinsip Dalam Kredit Pemilikan Rumah.....	33

4. Jaminan Dalam Kredit Pemilikan Rumah	34
5. Berakhirnya Kredit Pemilikan Rumah	36
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	39
A. Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Kota Kudus.....	39
B. Hubungan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Mandiri Kantor Cabang Kota Kudus Perspektif KUHPerdota.....	66
BAB IV PENUTUP	77
A. Kesimpulan	77
B. Saran.....	78
DAFTAR PUSTAKA	79

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Berpikir	7
-----------------------------------	---